

UNIONE CARTIERE S.p.A.  
Presidente

*Fiorino Matti*

unione cartiere spa roma . comune di tivoli

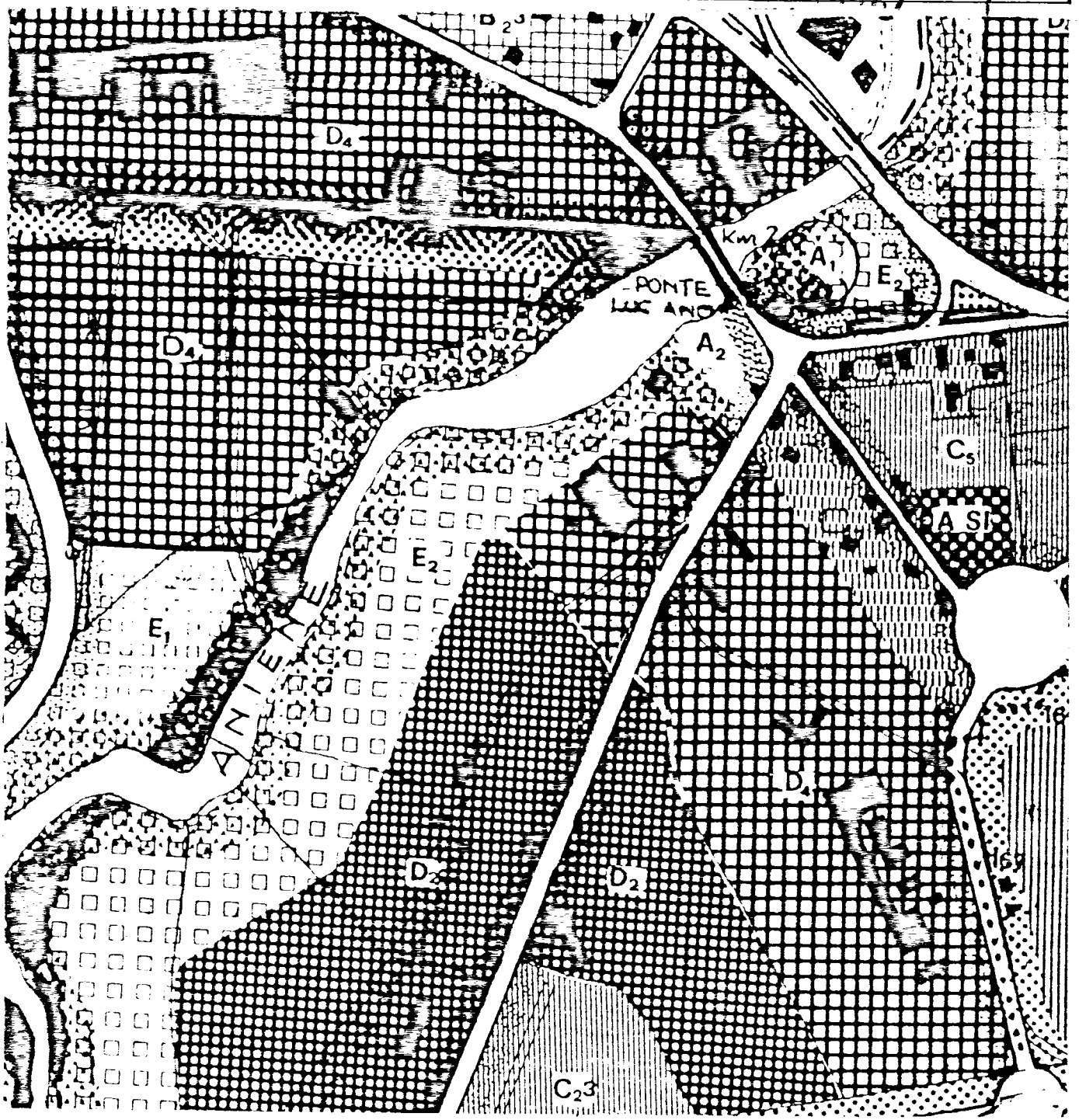
# progetto per la lottizzazione delle aree industriali

COMUNE  
8 GEN. 1983  
PROT. N. 2569

architetti: augusto chiaia . luciana leoni . giovanni di nardo

PROF. ARCH.  
AUGUSTO  
CHIAIA

norme tecniche	DI ROMA E DI	CHIAIA	2
----------------	--------------	--------	---



elaborato corretto come da parere della commissione urbanistica comunale

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### PREMESSA

ARTICOLO 1 - La seguente normativa fa riferimento alle Tavole di progetto del Piano di Lottizzazione delle aree di Proprietà dell'Unione Cartiere SpA, ricadenti nelle zone produttive D2 e D4 in località Pontelucano nel Comune di Tivoli. Tale piano è redatto ai sensi dell'art. 8 della legge 765/67 ed in attuazione dell'art. 3 delle norme tecniche del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tivoli.

ARTICOLO 2 - Fanno parte integrante del Piano i seguenti elaborati :

- 1) Relazione e previsione di spesa\*
- 2) Norme tecniche di attuazione
- 3) Estratto della mappa catastale ed estratto del PRG  
scala 1:2000 e 1:5000
- 4) Dimensionamento dell'area scala 1:500
- 5) Zonizzazione " "
- 6) Planimetria generale e lottizzazione " "
- 7) Planovolumetria " "
- 8) Profili e tipologie " "
- 9) Schemi delle urbanizzazioni primarie " "
- 10) Schema di convenzione -

### PARAMETRI URBANISTICI

ARTICOLO 3 - L'utilizzazione urbanistico-edilizia delle varie zone comprese negli agglomerati produttivo costituenti il Piano è regolata dai seguenti parametri :

- a) Superficie territoriale.  
Rappresenta la totalità di ciascuna delle zone produttive denominate D4 e D2 del vigente P.R.G.
- b) Superficie fondiaria.  
Rappresenta la superficie a destinazione produttiva suscettibile di utilizzazione edificatoria ed è rap

presentata al netto della rete viaria pubblica e degli spazi destinati al verde pubblico, parcheggio ed eventuali servizi.

- c) Indice di fabbricabilità fondiaria.  
Rappresenta il rapporto massimo tra la superficie fondiaria e la cubatura realizzabile su questa.
- d) Lotto minimo.  
E' costituito dalla minima superficie fondiaria per la quale può essere richiesta la concessione edilizia, tale lotto minimo è fissato già in sede di PRG per ciascuna zona.
- e) Distacco minimo.  
Rappresenta la misura minima che deve intercorrere tra ciascun fabbricato ed i cigli stradali, i confini di lotto, i confini di piano e gli altri edifici.

## TITOLO I°

### NORME URBANISTICHE

ARTICOLO 4 - Le previsioni del presente Piano di Lottizzazione individuano le destinazioni d'uso di

- a) aree per insediamenti industriali
- b) aree per insediamenti artigianali
- c) aree per verde pubblico, parcheggi e servizi pubblici
- d) aree per la viabilità.

ARTICOLO 5 - Opere per insediamenti industriali :

- indice fondiario 3,35 mc/mq
- altezza massima 15 mt con possibilità di deroga delle sole eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio dell'attività produttiva (ciminiera, elevatori, ponti e gru, serbatoi ecc...)
- distacco minimo dei fabbricati dai confini anche con le strade, maggiore o uguale a mt 8, salvo i maggiori arretramenti rilevabili nell'elaborato n° 7

- lotto minimo 5.000 mq
- non è consentita l'installazione di residenza
- rapporto massimo tra area coperta ed area del singolo lotto nella misura del 50%.

ARTICOLO 6 - Aree per insediamenti artigianali.

- Indice fondiario 1,20 mc/mq
- altezza massima 8 mt e da tale altezza potranno derogare solo le eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio dell'attività produttiva (ciminiere, elevatori, ponti a gru, serbatoi)
- distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere di almeno 6 mt salvo i maggiori arretramenti rilevabili nell'elaborato n° 7
- il lotto minimo è fissato nella misura di mq 1.500
- è consentita la realizzazione di residenza per una cubatura che non ecceda il 25% del totale
- il rapporto massimo tra area coperta ed area di ogni singolo lotto non dovrà superare il limite del 40%.

ARTICOLO 7 - Aree per il verde pubblico, parcheggio e servizi pubblici.

Le zone di verde pubblico e parcheggi sono destinate alla creazione di spazi di sosta e di aree verdi per lo svago e la protezione ambientale all'interno degli agglomerati produttivi.

In tali zone vanno salvate le essenze esistenti ed impiantate alberature con un indice di piantumazione di 1 pianta ogni 40 mq.

Nella zona a verde pubblico possono essere realizzati impianti sportivi e ricreativi, scoperti o essere autorizzate attrezzature di ristoro in precario.

ARTICOLO 8 - Aree per la viabilità.

L'indicazione grafica della viabilità ha valore di progetto di massima fino alla progettazione esecutiva dell'opera che dovrà in ogni caso rispettare la larghezza prevista nel Piano come larghezza minima della sede stradale.

ARTICOLO 9 - Lottizzazione.

Qualora si presentasse la necessità di procedere prima della richiesta delle concessioni edilizie ad una individuazione di lotti diversa da quella ipotizzata nel presente piano, per esigenze dimensionali diverse, (fermo restando che siano superiori al lotto minimo) si potrà operare come segue.

Definiti come "moduli convenzionali" quantità di superficie fondiaria tagliate ortogonalmente alla strada di P. di L., della dimensione rispettivamente di 1.000 mq per la zona industriale e di 500 mq per la zona artigianale, aggregazioni continue e successive di detti moduli potranno costituire i nuovi lotti semprechè risultino maggiori del lotto minimo di ciascuna zona.

Per evitare "sfrasi" si dovrà procedere in rigorosa successione e con l'obbligo dell'aggregazione di eventuali moduli residui all'ultimo lotto che può assumere dimensioni almeno pari a quelle prescritte come minime.

## TITOLO II°

## NORME EDILIZIE

ARTICOLO 10 - Edifici industriali ed artigianali.

Le definizioni contenute negli elaborati "planovolumetria" e "PROFILI e TIPOLOGIE", hanno solamente valore esplicativo e non prescrittivo in quanto le dimensioni effettive di ciascun impianto potranno

essere determinate in sede di rilascio della singola concessione edilizia a seguito del sistema costruttivo e modulare prescelto, fermo restando la tipologia edilizia come schema e l'obbligo di costituire allineamenti ed omogeneità di intervento.

ARTICOLO 11 - Recinzioni.

Le recinzioni dovranno rispettare gli allineamenti della rete viaria con un distacco dal filo stradale costituito dall'ampiezza del marciapiede come identificato agli elaborati grafici.

La recinzione dovrà essere omogenea almeno per ognuno dei due scomparti D2 e D4.

ARTICOLO 12 - Pubblicità.

I cartelloni pubblicitari collocati all'esterno dei lotti devono essere installati per lunghezza non superiori ad un terzo del fronte di ogni singolo lotto.

ARTICOLO 13 - Norme igienico-ambientali.

Tutti gli insediamenti devono provvedere all'osservanza delle vigenti leggi e norme in materia di inquinamento, sia per quanto riguarda l'abbattimento dei fiumi, sia per quanto riguarda le discariche liquide e solide.

In tal senso agli allegati di progetto per la concessione edilizia, andranno allegati gli elaborati necessari a dimostrare l'efficacia dei mezzi antinquinamento previsti sia per i fiumi che per le discariche.

ARTICOLO 14 - Norma finale.

Per quanto non in contrasto e non espressamente regolato dalle presenti norme, si rimanda alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale ed ai contenuti esplicativi della Relazione del Piano di lottizzazione.